



## NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Variable

Siège social :  
87, avenue Kléber  
75116 Paris  
RCS Paris 853.533.594  
Visa SCPI n° 19-14 en date du 26 juillet 2019



# SOMMAIRE

<b>AVERTISSEMENT</b>	<b>4</b>
• OBSERVATIONS IMPORTANTES	4
• PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	5
• INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DES INVESTISSEMENTS DANS LA SCPI	5
<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
1. Renseignements généraux sur les fondateurs	6
2. Politique d'investissement de la scpi	7
3. Capital	8
4. Évaluation	9
5. Responsabilité des associés	9
<b>I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS</b>	<b>10</b>
1. Composition du dossier de souscription	10
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	10
3. Parts sociales	10
4. Lieux de souscription et de versement	10
5. Date d'entrée en jouissance des parts	10
6. Conditions de souscription	11
7. Garantie bancaire	11
8. Restrictions à l'égard des us persons	12
9. Fatca et autres obligations déclaratives	12
10. Lutte contre le blanchiment de capitaux	13
<b>II. MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>14</b>
1. Retrait des associés	14
1.1. Principe du retrait	14
1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait	14
1.3. Fonds de remboursement	14
1.4. Détermination du prix de retrait	15
1.5. Blocage des retraits	15
2. Dispositions générales applicables aux transactions	15
2.1 Cessions de gré à gré	15
2.2 Registre des associés	15
2.3 Pièces à envoyer à la SCPI	16
2.4 Certificats nominatifs ou attestations de propriété	16
2.5 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)	16

# SOMMAIRE

<b>III. FRAIS</b>	<b>17</b>
1. Commission de souscription	17
2. Commission de gestion	17
3. Commission sur mutation des parts	17
4. Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	17
5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	17
<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>18</b>
1. Régime des assemblées	18
1.1 Convocations	18
1.2 Présence et représentation	18
1.3 Présidence	18
1.4 Quorum et scrutin	18
1.5 Vote par correspondance	18
1.6 Information des associés	18
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens	18
2.1 Répartition des bénéfices	18
2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI	19
3. Conventions particulières	19
4. Démarchage et publicité	19
5. Régime fiscal	19
5.1 Fiscalité des revenus fonciers	19
5.2 Fiscalité des revenus financiers	20
5.3 Plus-values immobilières	20
5.4 Prélèvements sociaux	21
5.5 Impôts sur la fortune immobilière (IFI)	21
6. Modalités d'information	21
6.1 Rapport annuel	21
6.2 Bulletin trimestriel d'information	22
6.3 Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF	22
<b>V. ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI</b>	<b>23</b>
1. La SCPI	23
2. Administration : société de gestion nommée	23
3. Conseil de surveillance	24
3.1 Attributions	24
3.2 Nombre de membres	24
3.3 Durée de mandat	24
3.4 Composition	24
3.5 Renouvellement, candidatures, désignation	25
4. Commissaire aux comptes	25
5. Le dépositaire	25
6. Expert immobilier en évaluation	25
7. Information	25

## OBSERVATIONS IMPORTANTES

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'immobilier, et, en particulier, dans la SCPI ACTIVIMMO (la « **SCPI** »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen et/ou long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen et/ou long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de huit (8) années ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier tertiaire lors de la cession ;
  - de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après.

## En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI ACTIVIMMO est une SCPI pouvant recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment d'une inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

## En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

- **Risque immobilier** : susceptible d'entraîner une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.
- **Risque de liquidité** : ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide, notamment en l'absence de marché secondaire.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.
- **Risque de perte en capital** : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.
- **Risque en matière de durabilité** : Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.
- **Risque de change** : lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI étant majoritairement investi en actifs immobiliers, la liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

## PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par ALDERAN en sa qualité de représentant légal et de société de gestion de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des États de l'Union Européenne.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naît durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union

Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DES INVESTISSEMENTS DANS LA SCPI

**DEUX POSSIBILITÉS DE SORTIE, TELLES QU'ÉNONCÉES AU « CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE » CI-APRÈS, SONT OFFERTES AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI :**

- **Le retrait des parts :** en application de l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur (i) au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, si le retrait est compensé par une souscription, ou (ii) à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), si le retrait n'est pas compensé. En l'absence de souscription, le retrait interviendra, sous réserve de la création d'un fonds de remboursement et de la dotation de celui-ci par l'Assemblée Générale des associés.
- **La cession de gré à gré :** cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

**Avertissement :** les associés sont informés que la Société de Gestion n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente.

**Fonds de remboursement :** la Société de Gestion pourra constituer un fonds de remboursement.

**Capital effectif minimum :** les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous du capital minimum légal prévu pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit 760.000 euros.

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI ACTIVIMMO a été fondée le 24 juin 2019 pour constituer un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messageries et de logistique, pour au minimum 70 %, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine, situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles dans un objectif de servir un revenu régulier tout en augmentant, sur le long terme, la valeur du capital investi.

Lors de sa constitution, la SCPI réunit 91 associés et son capital social s'élève à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500 €). Son capital social est divisé en 2.899 parts de valeur nominale cinq cents euros (500 €) augmentée d'une prime d'émission de quarante-six euros (46 €) par part. Les fondateurs ont intégralement libéré le montant de leur souscription, soit cinq cent quarante-six euros (546 €) par part.

Le capital social est réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts souscrites	Montant versé (prime d'émission incluse)
Monsieur Pierre Andregnette	19	10 374
Monsieur Aurélien Antonet	10	5 460
Monsieur Olivier Assaillit	55	30 030
Madame Patricia Attwood	37	20 202
Monsieur Gilles Badoil	20	10 920
Société Baratte PhiThéo	37	20 202
Société IMMPB	37	20 202
Monsieur Philippe Baratte	37	20 202
Madame Estelle Barlot	50	27 300
Monsieur Vincent Barlot	50	27 300
Société Barel	20	10 920
Monsieur François Beaude	20	10 920
Monsieur Christophe Berthelot	10	5 460
Monsieur Jean-Côme Biscay	10	5 460
Société SCI AAAZ	40	21 840
Monsieur Guilhem Blanqué	18	9 828
Madame Marie-Claire Bonmati	27	14 742
Madame Olivia Bourgeon	92	50 232
Monsieur Thomas Bourgeon	15	8 190

Monsieur Christian Bouthié	40	21 840
Société PBI Pascal Breuil Immobilier	20	10 920
Monsieur Jean-Luc Bronsart	20	10 920
Monsieur Michel Buchon	30	16 380
Monsieur Louis Camus	10	5 460
Monsieur Stéphane Cantin	15	8 190
Monsieur Michel Cattin	26	14 196
Monsieur Sébastien Chabanel	10	5 460
Société SOFIPAR GORON	100	54 600
Monsieur Gérard Collet	10	5 460
Monsieur Patrick Coulombeau	20	10 920
Monsieur Arnaud Dauchez	183	99 918
Madame Iseut de Bonnafos	18	9 828
Monsieur Géraud de Bonnafos	10	5 460
Monsieur Paul de Causans	36	19 656
Monsieur Victor de Causans	36	19 656
M <sup>me</sup> Adèle de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M <sup>me</sup> Zoé de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Hadrien de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Charles de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
Monsieur Emmanuel de Villèle	10	5 460
Madame Adélaïde de Villèle	10	5 460
Monsieur Jean-Marie Debert	37	20 202
Société SCI PILLNEUIL	35	19 110
Société Les Abeilles Royales	37	20 202
Monsieur Daniel Delbecq	38	20 748
Société SOCITERNE	30	16 380
Société Grimini Immobilier	19	10 374
Monsieur Hugo Fége	19	10 374
Monsieur François-Loïc Fège	37	20 202
Monsieur Florian Fravalo	10	5 460
Monsieur Renaud Gabaude	40	21 840

Monsieur David Gegot	10	5 460
Monsieur Philippe Germain	28	15 288
Société Ilot Mangénie	20	10 920
Monsieur Patrice Innocent	10	5 460
Monsieur Philippe Jacquelin	10	5 460
Monsieur Adrien Kernel	10	5 460
Monsieur Olivier Kimmel	33	18 018
Madame Danuté Kristopaityte	55	30 030
Monsieur Christian Lainé	18	9 828
Société LTDF Capital	20	10 920
Monsieur Benjamin Le Baut	10	5 460
Madame Cécilia Le Brun	10	5 460
Monsieur Jacky Le Tartaise	19	10 374
Monsieur Guillaume Lemaire	20	10 920
Monsieur Aymeric Leturcq	40	21 840
Madame Leslie Mallart	55	30 030
Monsieur Alain Mallart	55	30 030
Monsieur Julien Mallart	55	30 030
Monsieur Renaud Mallart	55	30 030
Société Gisor	200	109 200
Monsieur Aubry Misolet	19	10 374
Madame Amandine Moigneu	10	5 460
Madame Carole Neaumet	55	30 030
Monsieur Raphaël Oziel	20	10 920
Société Orion	37	20 202
Madame Elsa Peral Osuna	11	6 006
Monsieur Georges Pupier	40	21 840
Madame Léonor Rabier	55	30 030
Monsieur Corentin Rabier	55	30 030
Monsieur Pierre-Antoine Rabier	55	30 030
Monsieur Arnaud Ruscher	40	21 840
Monsieur Jérémy Sartorelli	10	5 460
Monsieur Pierre-Guillaume Sechet	19	10 374
Société SCI J.Van DYK	20	10 920
Monsieur Jacques Vandeputte	20	10 920
Madame Catherine Verdet	20	10 920
Société FREDIMELIS	20	10 920
Monsieur Paul-Éric Vogel	40	21 840
Société Holding CEDPJ2CW	28	15 288
Madame Caroline Gruselle	10	5 460
<b>Total</b>	<b>2 899</b>	<b>1 582 854</b>

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI est gérée par ALDERAN, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017 et agréée en qualité de gestionnaire de fonds alternatif (« AIFM ») au titre de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM »).

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique pour au minimum 70%, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant pas trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles, propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, sont ou peuvent potentiellement devenir des bâtiments de logistique urbaine.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion. Ces immeubles seront loués à des PME, PMI, ETI ou encore des filiales de grands groupes.

La SCPI se qualifie comme un produit financier répondant de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »). Ainsi, la stratégie d'investissement n'intègre pas de critères ESG au-delà des contraintes réglementaires déjà significatives dans le domaine immobilier (Diagnostics de Performance Énergétique, Réglementations thermiques, États des Risques et de Pollutions, autorisations au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et le cas échéant, labels ou certifications environnementaux).

La Société de Gestion est néanmoins consciente de sa double responsabilité sociétale et environnementale, notamment dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers. A ce titre la Société de Gestion, au cas par cas, privilégie pour la SCPI la signature de baux avec des annexes environnementales, signe des contrats de prestations avec des entreprises locales ou ayant recours à du personnel en difficulté, étudie la possibilité d'améliorer la performance énergétique de son parc, vise des certifications environnementales ambitieuses lors de travaux de restructuration ou de développement, ...

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente



et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble.

Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, la limite de quinze pour cent (15 %) non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France, ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Euro-

péenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

### Politique de recours au financement

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 30 % de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Cette limite pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toute circonstance, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payable à terme.

## 3. CAPITAL

**Capital initial :** le capital initial s'élève à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500 €) de nominal augmenté d'une prime d'émission de cent trente-trois mille trois cent cinquante-quatre euros (133.354 €), soit un montant total d'un million cinq cent quatre-vingt-deux mille huit cent cinquante-quatre euros (1.582.854 €). Il est réparti en 2.899 parts de valeur nominale cinq cents euros (500 €) augmenté d'une prime d'émission de quarante-six euros (46 €).

**Capital social statutaire ou maximum :** le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune lors de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

**Capital social minimum :** conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000€) euros.

### Variabilité du capital :

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.



Le capital social effectif est variable.

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés. L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers. En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article 8 des statuts et conformément aux dispositions de l'article 9-2 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur au capital social minimum.

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

## 4. ÉVALUATION

### Évaluation des actifs immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SCPI à la clôture de chaque exercice, date à laquelle sont déterminées les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par l'expert immobilier en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

La SCPI désigne un expert immobilier en évaluation dont le mandat est d'une durée de cinq (5) ans. Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier en évaluation. Une convention entre la SCPI et l'expert immobilier en évaluation définit la mission dudit expert et déterminant les termes de sa rémunération.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'expert immobilier en évaluation utilise les méthodes de valorisation communément utilisées (par exemple méthode par comparaison, par capitalisation, ou encore méthode des cash-flows actualisés).

Si la valeur actuelle des actifs immobiliers ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché qui serait la leur en l'état de la construction au jour de l'évaluation, sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue. La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si un immeuble est en cours de cession, dès lors qu'une promesse de vente a été signée et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

Évaluation des parts ou actions investies dans des sociétés à prépondérance immobilière

Les parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative (ou son équivalent) connue au jour de l'évaluation.

### Endettement

La SCPI valorise les emprunts à la valeur contractuelle de remboursement, c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède, conformément à l'article 12 des statuts de la SCPI.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales au prorata du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, soit par l'effet de sa volonté (retrait), soit par suite d'une décision de l'assemblée générale des associés, reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du Code monétaire et financier et 14 des statuts de la SCPI.

# CHAPITRE I

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DE PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la présente note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée, le cas échéant, et présentée en caractères facilement lisibles ;
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, contenant les indications prévues par l'instruction AMF 2019-04 ;
- le document d'informations clés (DIC) de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier exercice suivant la constitution de la SCPI) ;
- le dernier bulletin trimestriel en vigueur à la date de la souscription (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier trimestre suivant la constitution de la SCPI).

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

#### 2.1 Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6 du présent Chapitre.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10 %) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts de la SCPI devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

#### 2.2 Libération

Les parts souscrites au comptant ou à crédit doivent être libérées, lors de la souscription, pour la totalité de leur valeur nominale et du montant de la prime d'émission stipulée.

À défaut de libération intégrale et immédiate, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, le cas échéant, pour la souscription de parts de la SCPI et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la

vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription.

### 3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à cinq cents euros (500 €). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une commission de souscription (prime d'émission incluse) dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 6 du présent Chapitre, ci-après.
- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion.
- **Le minimum de souscription** est fixé à dix (10) parts pour tout nouvel associé.

### 4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

ALDERAN  
87, avenue Kléber  
75116 PARIS

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI.

### 5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI est déterminée par la Société de Gestion, après consultation du Conseil de Surveillance.

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit la période de souscription.

## 6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 6.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne, à la clôture de chaque exercice, dans un état annexé au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- **la valeur comptable** ;
- **la valeur de réalisation**, soit la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exiguïtés) ;
- **la valeur de reconstitution**, soit la somme de la valeur de réalisation (mentionnée ci-dessus) et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Conformément à l'article L. 214-194 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution qui est établie à la clôture de chaque exercice. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix pour cent (10 %) autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, et de la prime d'émission ; cette dernière incluant la commission de souscription.

#### Prime d'émission :

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions).
- à préserver l'égalité des associés de la SCPI, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés est destinée à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

En cas de report à nouveau positif, pour chaque part nouvellement souscrite, un montant égal au report à nouveau par part existant au moment de la souscription pourra être prélevé sur la prime d'émission et affecté au montant total du report à nouveau afin que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau. La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au

cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

#### Commission de souscription :

La commission de souscription, facturée à la SCPI, est égale à dix virgule six pour cent hors taxe (10,6 % HT) soit douze virgule soixante-douze pour cent toutes taxes comprises (12,72% TTC)<sup>1</sup> maximum (dont un pour cent hors taxe (1,0% HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2 % TTC)<sup>1</sup> de frais de recherche d'investissement et neuf virgule six pour cent hors taxe (9,6 % HT) soit onze virgule cinquante-deux pour cent toutes taxes comprises (11,52% TTC)<sup>1</sup> de frais de collecte) et est acquise à la Société de Gestion pour couvrir notamment les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au Chapitre III ci-après.

L'article 9 des statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

### 6.2 Souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé à six cent dix euros (610 €) dont :

- Valeur nominale : cinq cents euros (500 €) ; et
- Prime d'émission : cent dix euros (110 €).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription, comme précisé au 6.1, correspond à 10,6 % HT du prix de souscription, soit soixante-quatre euros et soixante-six cents hors taxe (64,66 € HT) prélevée sur le prix de souscription.

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit la période de souscription.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 10 parts. Le capital plafond étant fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €), il sera émis au maximum deux millions (2.000.000) parts. Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI ne sont pas encore connues et ne seront déterminées, pour la première fois, qu'au 31 décembre 2019.

## 7. GARANTIE BANCAIRE

En application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire portant sur deux millions cinq cent quatre-vingt-neuf mille trois cent cinquante-quatre euros (2.589.354 €) a été délivrée le 5 juillet 2019 par la Société Générale. Cette garantie bancaire a pour objet de garantir le remboursement du montant des souscriptions prime d'émission incluse de l'intégralité des souscripteurs (fondateurs ou non) dans le cas où quinze pour cent (15 %), au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de huit cent vingt-cinq mille euros (825.000 €) hors prime d'émission ou un million six mille cinq cent euros (1.006.500 €) prime d'émission incluse ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Si au moins 15 % du capital maximum statutaire n'est pas souscrit dans le délai d'un an susvisé, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Le cautionnement de la Société Générale ne pourra être mis en jeu :

<sup>1</sup> La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que visé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI ActivImmo à l'AMF et à la Société Générale, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI ActivImmo et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI ActivImmo à la Société Générale :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ActivImmo,
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RGAMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

## 8. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « **U.S. Person** », tel que ce terme est défini par la « **Rule 902** » de la « **Regulation S** » définie au titre du « **Securities Act of 1933** » des États-Unis d'Amérique (le « **Securities Act** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « **U.S. Persons** » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « **U.S. Person** », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « **U.S. Person** » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « **U.S. Person** ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les

lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

## 9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer, le cas échéant, une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« **U.S. Internal Revenue Code** » (« **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (**Foreign Account Tax Compliance Act**, dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, réglementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 9, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la



SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 9 par l'associé concerné. À la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 9, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section 9, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'**US Internal Revenue Service** mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérerait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 9 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

## **10. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

# CHAPITRE II

## MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens alternatifs :

- **le retrait par remboursement de ses parts**, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou, en l'absence de souscription, grâce au fonds de remboursement, sous réserve de la création et de la dotation de celui-ci ;
- **la cession de gré à gré** par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

**Avertissement :** les associés sont informés que la Société de Gestion n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Pour la répartition des revenus, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois de l'enregistrement du transfert de ses parts et l'acheteur à partir du premier jour du mois suivant l'enregistrement du transfert de ses parts.

**La Société de Gestion ne garantit ni le rachat, ni la revente des parts.**

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### 1.1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité selon les modalités définies dans les statuts de la SCPI dans le respect des conditions prévues en matière de variabilité du capital prévues à l'article « Variabilité du capital » figurant en Introduction de la présente note d'information.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RGAMF.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et procurer à la SCPI une souplesse de gestion suffisante, la SCPI peut, si elle le juge utile, mettre en place un fonds de remboursement, sous réserve de la décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes de la SCPI. Sur décision de cette assemblée, les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

#### 1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait

##### a) Inscription sur le registre des associés

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

##### b) Exécution des demandes de retrait

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite : (i) emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et (ii) ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section 1.4 du présent Chapitre.

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

##### 1.3. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement pourra être réalisée sous réserve d'une décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la SCPI afin que, dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser un retrait demandé, la demande de l'associé concerné soit assurée par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ainsi, pour que les demandes de retrait soient satisfaites et pour fluidifier le marché des parts de la SCPI, la Société de Gestion proposera à l'associé retenant de faire racheter les parts qu'il détient sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de quinze pour cent (15 %).

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Ces sommes sont au plus égales à cinq pour cent (5 %) du capital effectif existant à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion, qui aura recueilli au préalable l'avis consultatif du Conseil de Surveillance, lequel avis figurera dans le rapport susmentionné, et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

Si un tel fonds devait être mis en place, l'associé retenant disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de



la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être réalisées.

#### 1.4. Détermination du prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article 9-4 des statuts, deux cas peuvent se présenter :

##### a) La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

La SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

##### b) La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :

Dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %).

En application de l'article 422-230 du RGAMF, si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

#### 1.5. Blocage des retraits

Le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Ainsi, le fonds de retrait étant vide, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information afin de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En particulier, toute décision motivée de la Société de Gestion consistant à procéder à l'annulation des ordres sur le registre constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier et emporte suspension des demandes de retrait. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

### 2.1 Cessions de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Deux cas peuvent se présenter :

#### a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI :

La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.

#### b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI :

Conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme définies à l'article 13-2) des statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises.

### 2.2 Registre des associés

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considéré comme réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés de la SCPI. En conséquence, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit

la bonne exécution de ces transactions.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, actuellement de cinq pour cent (5 %), est exigible sur le prix de cession et sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

### 2.3 Pièces à envoyer à la SCPI

Pour que la transcription des transactions puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- d'une pièce d'identité ;
- d'un justificatif de domicile ;
- d'un RIB.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

### 2.4 Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom de ces derniers revêtus de la signature de la Société de Gestion, valant attestations de propriété. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

### 2.5 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Les éventuels acomptes sur dividendes ou distributions exceptionnelles de plus-values mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

# CHAPITRE III

## FRAIS

### 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription, facturée à la SCPI est dix virgule six pour cent hors taxes (10,6 % HT) soit douze virgule soixante-douze pour cent toutes taxes comprises (12,72 % TTC)<sup>1</sup> maximum du prix de souscription des parts destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux (représentant 9,6 % HT (11,52 % TTC)<sup>1</sup> du prix de souscription et inclus dans la commission de souscription), la recherche d'immeuble (représentant 1,0 % HT (1,2 % TTC)<sup>1</sup> du prix de souscription et inclus dans la commission de souscription) et, les augmentations de capital à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la SCPI.

### 2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, dix pour cent hors taxes (10 % HT) soit douze pour cent toutes taxes comprises (12 % TTC)<sup>1</sup> des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers nets).

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, les honoraires du commissaire aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparation et de modification, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

### 3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion ne perçoit pas de frais.

### 4. COMMISSION SUR ACQUISITION ET ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion pourra percevoir des commissions d'acquisition et de vente d'un pour cent hors taxes (1,0 % HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2 % TTC)<sup>1</sup> maximum du prix indiqué (net vendeur) dans l'acte d'achat ou de vente (selon le cas), hors droits, lors de chaque achat correspondant au réemploi de sommes provenant de la vente d'un actif et chaque cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'achat et d'arbitrage annuels ;
- due diligence ;
- suivi de constitution des data-room ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes d'achat et de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

### 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera versée à la Société de Gestion à hauteur de trois pour cent hors taxe (3,0 % HT) soit trois virgule six pour cent toutes taxes comprises (3,6 % TTC)<sup>1</sup> maximum sur les travaux immobilisés et relatifs aux gros entretiens.

<sup>1</sup> La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

# CHAPITRE IV

## FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

#### 1.1 Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues à l'article 20-4 des statuts de la SCPI.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

#### 1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts de la SCPI.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter conformément aux dispositions prévues à l'article 20-7 des statuts de la SCPI.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les associés peuvent participer à l'assemblée générale à distance par des moyens de télétransmission conformément à l'article 20-8 Bis des statuts de la SCPI.

#### 1.3 Présidence

Étant rappelées les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 du Code monétaire et financier selon lesquelles « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. À défaut, l'assemblée élit son président. », l'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée générale.

#### 1.4 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée

est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Les associés participant à l'assemblée générale à distance sont réputés présents. Ils sont donc comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'assemblée générale. Les règles de majorité tiennent compte de leurs voix exprimées en séance.

#### 1.5 Vote par correspondance

En application de l'article 20-8 des statuts de la SCPI, tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus au plus tard l'avant-veille de l'assemblée générale.

#### 1.6 Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760.000 € de capital ;
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés comme prévu à l'article 23 des statuts de la SCPI.

### 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉ-

## FICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

### 2.1 Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

La Société de Gestion distribue des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

### 2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan prévisionnel de la Société de Gestion et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros entretiens ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'assemblée générale des associés de la SCPI, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du Chapitre III de la présente note d'information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert immobilier de la SCPI visé à la section 6

du Chapitre VI de la présente note d'information.

## 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués (i) la dénomination sociale de la SCPI ; (ii) l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement, et (iii) le numéro du BALO dans lequel est parue la notice.

## 5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en 2019, à la date de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI qui respectent leur objet social réglementaire, et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de leurs parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont alors personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé, ou accru selon les cas, par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun :



## 5.1 Fiscalité des revenus fonciers

### a) Associé personne physique

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,2 %).

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10.700 € (limite appréciée au niveau de chaque associé). Pour bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, dans la limite précitée, (i) l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit et (ii) l'immeuble à l'origine du déficit doit être donné en location par la SCPI pendant trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit. Ainsi, en cas de cession des parts et/ou de l'immeuble par l'associé personne physique et/ou la SCPI dans le délai de trois ans précité peut conduire à la remise en cause des déficits imputés sur le revenu global. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10.700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

### b) Associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Le déficit éventuellement constaté participe à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

## 5.2 Fiscalité des revenus financiers

### a) Associé personne physique

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %, sauf option pour le barème progressif. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré. En pratique, et sauf option pour le barème progressif, l'alignement du taux du PFNL et

celui du PFU (12,8 %) revient à s'acquitter à la source de l'imposition afférente aux revenus financiers.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires (et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 % (cf. ci-dessous 5.4).

### b) Associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté est par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

## 5.3 Plus-values immobilières

### a) Personnes physiques

#### Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Afin d'éviter les doubles impositions ou doubles déductions lors de la cession des parts de la SCPI, le prix de revient des parts de la SCPI devrait faire l'objet de certains retraitements. Ainsi, le prix de revient des parts devra notamment (i) être majoré de la quote-part des bénéfices de la SCPI revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession, et (ii) minoré des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif.

La plus-value ainsi déterminée est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.4 ci-dessous
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %



22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	-	9 %

#### Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **17,2 %**, s'ajoutent également au taux d'imposition (soit un taux forfaitaire de **36,2 %** = 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

#### Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

#### a) Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes

morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### 5.4 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur suite à l'adoption de la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 représentent un taux global de 17,2 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 % (\*),
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- Prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %.

(\*) Une partie de cette CSG est déductible des revenus du patrimoine imposables (notamment les revenus fonciers). Cette part déductible est de 6,8 %. Néanmoins, lorsque les revenus sont imposés au titre du PFU la CSG n'est pas déductible.

### 5.5 Impôts sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018 (l'« IFI »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1.300.000 euros au 1er janvier 2018 et 2019). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France ou hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers, non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de la SCPI détenues par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports du commissaire aux comptes).
- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

### 6.1 Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance.

Il est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan compte et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes, et
- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 6.3 du présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la Directive AIFM, le rapport annuel comprend également le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI.

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

## 6.2 Bulletin trimestriel d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé, chaque trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## 6.3 Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du RGAMF seront communiquées une fois par an aux associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

# CHAPITRE V

## ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** ACTIVIMMO.

**Nationalité :** française.

**Siège social :** 87, avenue Kléber, 75116 Paris.

**Forme et législation :** société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

**Immatriculation au RCS :** R.C.S. Paris - SIRET : 853 533 594 - Code APE : 6820B.

**Durée :** la durée de la SCPI est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2118, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :** La SCPI a pour objet :

- i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- ii) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la SCPI, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistiques, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine situé en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles ;
- i) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- ii) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- iii) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels

biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 du Code monétaire et financier, (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), et (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ; et

- iv) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre ; étant précisé que le premier exercice social se clôturera le 31 décembre 2019.

**Capital initial :** Les fondateurs ont souscrit en 2019, un capital social s'élevant à un million quatre cent quarante-neuf mille cent euros (1.449.500 €), augmenté d'une prime d'émission de quarante-six (46) euros par part et réparti entre les fondateurs.

**Capital social statutaire ou maximum :** Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

**Capital social minimum :** Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €).

### 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La SCPI ACTIVIMMO est administrée par une première société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF. Cette première Société de Gestion de la SCPI est nommée pour une durée de six ans jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice complet. À l'issue de cette période initiale de six ans, le mandat de la Société de Gestion sera renouvelable par durée de trois ans expirant chacune à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes

du troisième exercice suivant celui au cours duquel la Société de Gestion a été désignée.

**Dénomination :** ALDERAN.

**Siège social :** 87, avenue Kléber – 75116 Paris.

**Bureaux et adresse courrier :** 87, avenue Kléber – 75116 Paris.

**Nationalité :** française.

**Forme juridique :** société par actions simplifiée.

**Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés :** 538 704 479 R.C.S. Paris.

**Code APE :** 6820B.

**N° d'agrément AMF :** GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017.

**Agrément AIFM :** 5 septembre 2017.

**Objet social / description des obligations :** ALDERAN a pour objet social, (i) à titre principal, notamment (a) la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers et (b) la fourniture de conseil en investissement immobilier sur la base d'un programme d'activité immobilier dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, et (ii) à titre accessoire, notamment (a) la gestion immobilière et la gérance de toutes sociétés civiles ou commerciales et, à ce titre, notamment la location, l'exploitation, directe ou indirecte, la gestion, la mise en rendement sous quelque forme que ce soit, la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et (b) la valorisation éventuelle des droits ou biens immobiliers construits ou à construire notamment par la réalisation de tous travaux de construction, d'extension et/ou d'amélioration d'entretien, d'aménagement et de réparation ou tous autres travaux nécessaires à l'activité.

Par ailleurs, la Société de Gestion assure à ce jour la gestion de deux organismes professionnels de placement collectif en immobilier (OPPCI).

**Capital social :** 1.440.000 euros.

**Répartition du capital :** Actionnaire direct majoritaire : Ojirel SAS

**Direction :** M. Rémy Bourgeon (Président), M. Benjamin Le Baut (Directeur Général).

**Responsabilité :** Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 3.1 Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. À cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ; et
- d'émettre un avis consultatif préalablement à toutes les décisions visées par les statuts de la SCPI.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 16-2 des statuts de la SCPI.

### 3.2 Nombre de membres

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et neuf (9) au plus.

### 3.3 Durée de mandat

Les membres du conseil de surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

### 3.4 Composition

Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 24 juin 2019, nommés pour trois ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

Nom Prénom ou raison sociale	Profession
Christian Bouthié	Vétérinaire praticien retraité
Jean-Luc Bronsart	Retraité de la fonction public
Philippe Baratte	Investisseur Immobilier
Raphaël Oziel	Gestionnaire de patrimoine
SCI PILLNEUIL représentée par Thibault Delahayes	Gestionnaire de patrimoine
Jacques Vandeputte	Gestionnaire de patrimoine
Philippe Germain	Dirigeant fondateur d'une société de conseils en immobilier
SC BAREL représentée par Léon Baruc	Directeur et Fondateur d'une foncière d'investissement
LTDF Capital représentée Yoann Turpin	Responsable des investissements immobiliers France et Europe

Le Président du Conseil de Surveillance est la SCI PILLNEUIL représentée par Monsieur Thibault Delahaye. Monsieur Raphaël Oziel a été élu Vice-Président.

### 3.5 Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance sera limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicitera les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Il est précisé que les membres du conseil de surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum vingt (20) parts pendant toute la durée de leur mandat.

## 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes est BM&A SAS (RCS 348 461 443 Paris) représenté par Marie-Cécile Moinier, 11 rue de Laborde, 75008 Paris nommé par l'assemblée générale du 24 juin 2019.

Le mandat du commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Le commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à-dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

## 5. LE DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion a désigné Société Générale en qualité de dépositaire de la SCPI. Une convention a été signée le 24 juin 2019 entre ALDERAN et Société Générale afin de définir les termes et conditions de la mission de cette dernière en qualité de dépositaire.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la

SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;
- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation ;
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

## 6. EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

Jones Lang LaSalle Expertises (40-42 rue de la Boétie 75008 PARIS) a été nommé en tant qu'expert immobilier en évaluation par l'assemblée générale du 24 juin 2019, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq (5) ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

En conséquence, la Société de Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un comité d'évaluation immobilière se tenant annuellement.

## 7. INFORMATION

**Responsable de l'information :** Monsieur Rémy Bourgeon

**Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :** Monsieur Rémy Bourgeon – Président d'ALDERAN

**Adresse :** ALDERAN

87, avenue Kléber – 75116 Paris

**Tél :** +33 (0)1 42 89 47 95

**Site internet :** [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

**Rémy Bourgeon**  
**ALDERAN**



#### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 19-14 en date du 26 juillet 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.







Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des  
Marchés Financiers le 5 septembre 2017

87, avenue Kléber • 75116 Paris  
Tél. : + 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026

[www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)